RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Gatineau[1]

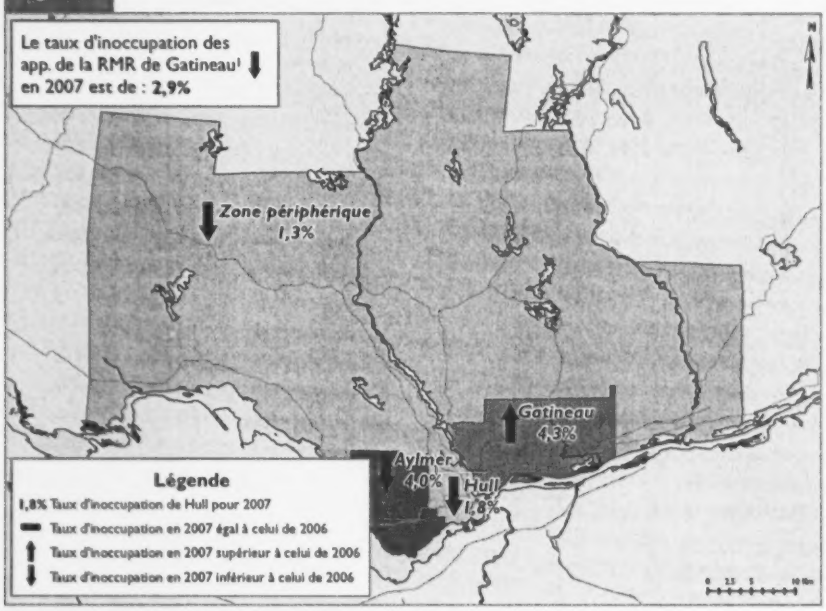
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants - Gatineau

- Le taux d'inoccupation de la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise) a diminué et a atteint 2,9 % en octobre 2007. Il s'agit du premier resserrement du marché depuis quatre ans.
- Le loyer moyen des appartements a progressé de 1,4 % entre 2006 et 2007.
- Le marché locatif s'est surtout resserré dans le secteur de Hull et de celui de la périphérie.
- Le taux d'inoccupation devrait se stabiliser à moins de 3,0 % en 2008 pour tenir compte des nouveaux logements en construction.

Figure 1



[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

2 Repli du taux d'inoccupation pour la région de Gatineau
4 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
5 Perspectives pour 2008
6 Taux d'inoccupation national
7 Carte - RMR de Gatineau
8 Description des zones
9 Tableaux statistiques
17 Méthodes d'enquête
18 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

Repli du taux d'inoccupation pour la région de Gatineau

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation des appartements a reculé de 1,3 point dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise). Il est passé de 4,2 % en octobre 2006 à 2,9 % en octobre 2007. C'est la première fois depuis 2002, que le taux d'inoccupation diminue dans la région. Par ailleurs, comme le taux d'inoccupation observé à Gatineau était plus élevé que dans l'ensemble du Québec en 2006, ce repli important fait en sorte que la situation du marché locatif se rapproche de la moyenne du Québec qui est de 2,6 %. Le taux d'inoccupation a augmenté à Montréal, à Sherbrooke et à Trois-Rivières, alors qu'il a fléchi à Québec et à Saguenay.

À noter que le taux d'inoccupation des logements situés dans la région de Gatineau se rapproche également du taux d'inoccupation enregistré à Ottawa, lequel est demeuré stable à 2,3 % en octobre 2007.

La bonne performance de l'économie locale et de celle de l'agglomération d'Ottawa-Gatineau a contribué à soutenir la demande de logements locatifs en 2007. Il n'est donc pas surprenant que les estimations provisoires du solde migratoire indiquent que la région de Gatineau est l'une des premières du Québec à enregistrer un solde migratoire interprovincial positif. Par ailleurs, peu de logements locatifs traditionnels ont été construits au cours des années précédentes, ce qui a permis à l'excédent de logements locatifs de se résorber.

Le taux d'inoccupation dans le secteur de Hull est parmi les plus bas de la région

Le taux d'inoccupation a diminué dans plusieurs secteurs de la région de Gatineau, à l'exception de celui de Gatineau. C'est le secteur de Hull qui a enregistré le recul le plus important, puisque le taux est tombé à 1,8 % en 2007 contre 4,4 % en 2006, et ce, même si ce secteur possède le plus grand parc de logements locatifs de la région. Du fait de sa position centrale, à proximité de la capitale nationale, du Cégep de l'Outaouais et de l'Université du Québec à Hull, le secteur de Hull peut attirer une clientèle plus vaste. On observe par ailleurs que la baisse du taux d'inoccupation moyen dans le secteur de Hull est surtout attribuable à une forte réduction du taux d'inoccupation des logements de petite taille.

Le taux d'inoccupation a également reculé à Aylmer, où il est passé de 4,6 % en 2006 à 4,0 % en 2007. Puisque le stock de logements locatifs est faible dans ce secteur, les conditions du marché locatif fluctuent quelque peu. Quant au secteur de Gatineau, il affiche le taux d'inoccupation le plus élevé de la région, soit 4,3 %, ce qui représente une augmentation par rapport au taux de 3,9 % enregistré en 2006. Cette hausse est observée principalement dans les grandes tours d'habitation. La demande de logements locatifs de ces deux derniers secteurs est fortement influencée par l'offre de maisons individuelles abordables neuves et existantes.

Finalement, le taux d'inoccupation a également baissé dans le secteur de la périphérie, où il est passé de 3,8 % en octobre 2006 à 1,3 % en octobre 2007. Comme ce vaste territoire

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

géographique n'a pas reçu de nouvelles unités locatives depuis quelques années, la croissance de l'emploi dans la région et, donc, de la demande a contribué à l'élimination graduelle de l'excédent de logements.

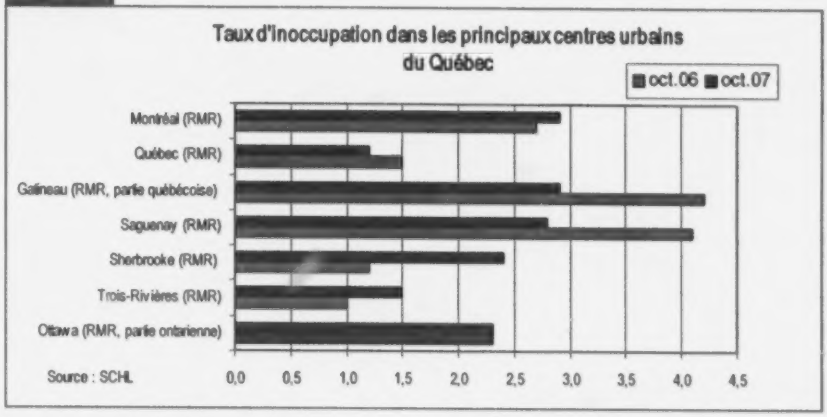
La hausse des loyers est inférieure à l'inflation

La baisse des taux d'inoccupation n'a pas entraîné une flambée des loyers dans la région de Gatineau. Même si les loyers moyens sont parmi les plus élevés du Québec, ils sont néanmoins inférieurs de 300 $ aux loyers moyens demandés à Ottawa.

Pour la RMR d'Ottawa –Gatineau (partie québécoise), le loyer moyen d'un appartement de deux chambres situé dans un immeuble existant a augmenté de 1,4 % en octobre 2007, par rapport à l'an dernier. Cette comparaison d'une année sur l'autre se base sur les mêmes immeubles, ce qui élimine les effets des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et donne ainsi une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants.

Si les loyers moyens n'ont presque pas augmenté dans la région, c'est en partie parce qu'il existe un important surplus de logements depuis quatre ans. On peut ajouter aussi que les loyers moyens sont encore très comparables aux mensualités hypothécaires se rapportant à des maisons unifamiliales abordables ou à des

Figure 2



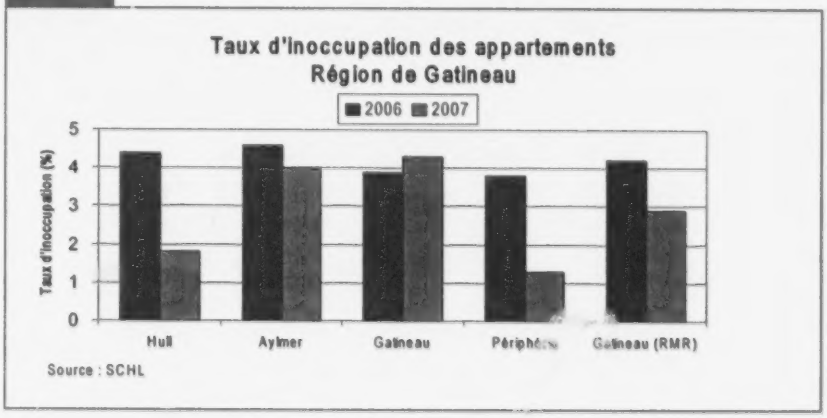
Le marché des logements récents est plus serré

D'après les résultats de l'enquête, la progression des taux d'inoccupation serait proportionnelle à l'âge des immeubles. En effet, les logements récents, soit ceux situés dans des immeubles construits après 1990, affichent le taux d'inoccupation le plus bas (2,3 %), même si les loyers sont les plus chers (714 $ par mois en moyenne). Pour leur part, les logements les plus vieux (construits entre 1960-1974) ont le taux d'inoccupation le plus élevé (3,3 %), bien que les loyers sont parmi les plus faibles (556 $ par mois). La nouveauté des logements semble être un des principaux facteurs qui facilitent la location.

Les logements de deux chambres à coucher seraient plus faciles à trouver

Dans la région de Gatineau, les logements de deux chambres à coucher représentent près de 55 % du parc de logements locatifs d'initiative privée. Même si leur taux d'inoccupation a diminué en octobre 2007 pour s'établir à 3,1 %, ils sont

Figure 3



copropriétés situées dans la région.

encore plus faciles à trouver que ceux de trois chambres à coucher. C'est surtout dans ce dernier segment de marché que le taux d'inoccupation a fléchi considérablement, puisqu'il est passé de 5 % en octobre 2006 à 1,5 % en octobre 2007. Le taux d'inoccupation des logements d'une chambre à coucher et des studios a également diminué pour s'établir à 2,9 % et à 3,5 %, respectivement.

Toutefois, dans le cas des studios, on observe une grande variation du taux d'inoccupation selon le secteur. Ainsi, dans le secteur d'Aylmer, le taux d'inoccupation des studios est de 9,1 %. C'est le taux le plus élevé enregistré pour octobre 2007 pour tous les types de logements et pour tous les secteurs. Par contre, ce taux n'est que de 2,4 % dans le secteur de Hull parce que l'offre de tels logements répond à la demande provenant des étudiants de l'université et du cégep, deux institutions situées à Hull.

Les logements les moins chers et les plus chers sont plutôt rares

Le taux d'inoccupation a diminué pour toutes les gammes de loyers. Cependant, dans le cas des logements les moins chers (moins de 500 $), le taux est tombé de 5,7 % à 0,9 % ; cette baisse est surtout attribuable aux logements d'une chambre à coucher et plus.

De même, pour les logements qui se louent entre 800 $ et 900 $, le taux d'inoccupation est passé de 4,5 % en 2006 à 1,5 % en 2007. Comme le salaire hebdomadaire moyen est plus élevé dans la région de Gatineau que dans l'ensemble du Québec, la demande de logements pour cette gamme de prix est importante.

Il serait plus facile de trouver un logement à louer dans les grandes tours d'habitation

L'enquête révèle que les immeubles de 100 logements et plus ont le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 3,9 %, ce qui représente une hausse par rapport au taux observé en octobre 2006. Dans ces tours d'habitation, ce sont les petites unités qui affichent le taux d'inoccupation le plus élevé car, en général, leur loyer moyen dépasse de 50 $ par mois le loyer moyen demandé dans la région. La demande pour les petits logements locatifs semble être plus sensible aux prix que la demande pour les autres types de logements locatifs.

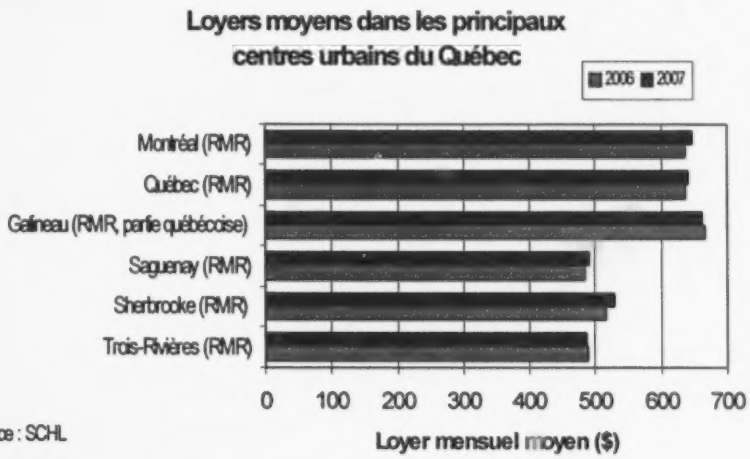
Les immeubles de 6 à 19 unités ont peu de logements à louer, et leur taux d'inoccupation est de 2,6 %, car c'est dans ces immeubles que les loyers sont les plus bas après les immeubles de 3 à 5 logements. Les autres types d'immeubles (20 à 99 unités) ont un taux d'inoccupation de 3,3 %.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, le marché locatif reste abordable à Gatineau en 2007. En effet, cet indicateur s'établit à 117* à Gatineau, ce niveau est resté stable depuis 2004. La faible croissance des loyers dans la région a donc stabilisée le niveau d'abordabilité des logements locatifs.

* L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

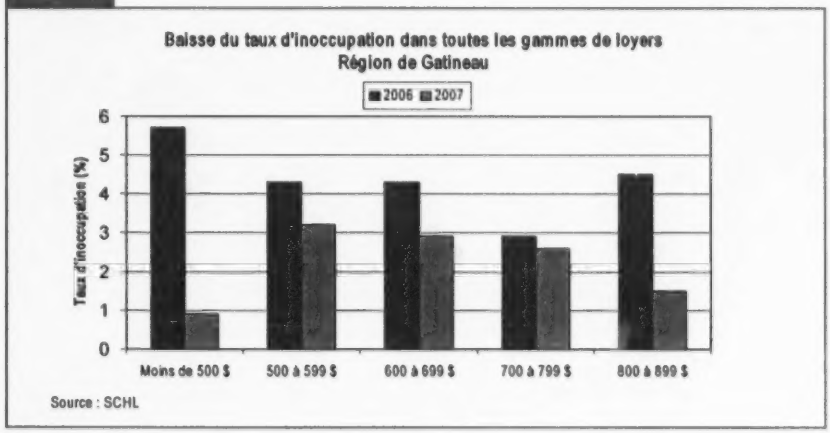
Figure 4



Le taux de disponibilité est plus élevé que le taux d'inoccupation

Le taux de disponibilité des logements à louer a évolué de la même manière que le taux d'inoccupation, mais il est un peu plus élevé que celui-ci. En effet, il est passé de 4,4 % en octobre 2006 à 3,3 % en octobre 2007. Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi de ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée générale de l'offre à court terme de logements existants à louer.

Figure 5



Compte tenu du taux de disponibilité, il ne devrait pas y avoir une pénurie de logements à louer à court terme. Toutefois, comme ce taux a aussi reculé par rapport à celui enregistré en octobre 2006, cela veut dire que le marché a tendance à se resserrer dans la région de Gatineau.

Le taux de disponibilité a fléchi dans tous les secteurs de la région, à l'exception de celui de Gatineau, où il a atteint 4,8 % en octobre 2007.

Perspectives pour 2008

Le resserrement du marché locatif observé en 2007 fera une pause en 2008, et le taux d'inoccupation se stabilisera à moins de 3,0 %. Malgré une demande de logements locatifs soutenue par des bonnes conditions économiques, la construction de nouvelles tours d'habitation destinées surtout aux personnes âgées aura un impact sur le marché locatif en général. En effet, à la fin d'octobre 2007, on dénombrait près de 800 logements locatifs en construction, la plupart dans des résidences pour personnes âgées.

Par conséquent, le marché locatif restera stable et ne connaîtra pas de pénurie. Par contre, les loyers augmenteront en moyenne de 2,0 % en 2008 et suivront l'évolution du taux d'inflation en raison du récent resserrement du marché locatif.

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL DES APPARTEMENTS LOCATIFS RESTE INCHANGÉ À 2,6 % EN OCTOBRE 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

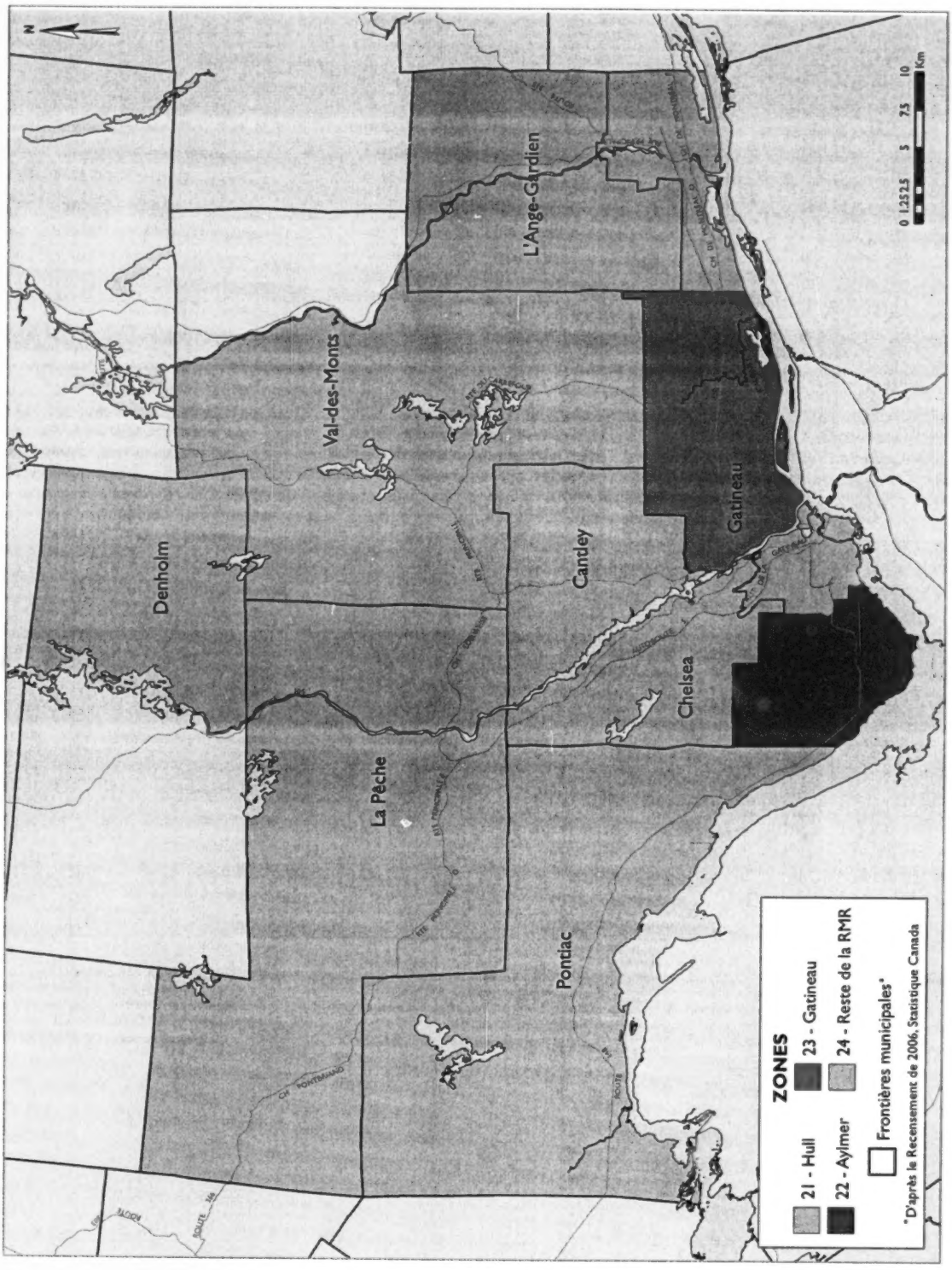
La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[1]. Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
L'Ange-Gardien
Val-des-Monts
Denholm
La Pêche
Pontiac
Chelsea
Cantley
Gatineau
0 1.25 2.5 5 7.5 10 Km
ZONES
21 - Hull
22 - Aylmer
23 - Gatineau
24 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts.
Zones 21-24	**RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 21 - Hull	5,0 d	2,4 c	4,4 d	1,5 c	3,7 c	2,2 c	**	1,0 a	4,4 b	1,8 b
Zone 22 - Aylmer	8,1 b	9,1 b	4,9 b	4,6 c	4,3 b	3,5 c	**	**	4,6 b	4,0 b
Zone 23 - Gatineau	**	4,3 d	3,0 d	5,6 d	4,6 c	4,5 c	2,5 c	**	3,9 b	4,3 c
Zone 24 - Périphérie	0,0 d	0,0 d	**	0,0 d	2,6 c	1,2 d	**	**	3,8 d	1,3 d
Gatineau	**5,0 d**	**3,5 c**	**4,0 c**	**2,9 b**	**4,0 b**	**3,1 b**	**5,0 d**	**1,5 c**	**4,2 b**	**2,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 21 - Hull	470 a	498 a	573 a	572 a	690 a	682 a	821 a	811 a	658 a	653 a
Zone 22 - Aylmer	515 a	513 a	622 a	623 a	706 a	712 a	803 a	805 a	676 a	684 a
Zone 23 - Gatineau	484 b	468 a	547 a	549 a	656 a	654 a	702 a	713 a	637 a	636 a
Zone 24 - Périphérie	344 c	390 a	419 a	430 a	506 a	521 a	641 b	660 b	497 a	519 a
Gatineau	**474 a**	**487 a**	**565 a**	**565 a**	**667 a**	**662 a**	**760 a**	**762 a**	**643 a**	**642 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 21 - Hull	11 c	467	52 c	3 463	113 c	5 116	13 a	1 323	190 b	10 368
Zone 22 - Aylmer	7 b	79	16 c	345	30 c	855	**	72	54 b	1 351
Zone 23 - Gatineau	13 d	302	93 d	1 653	192 c	4 301	**	1 078	318 c	7 335
Zone 24 - Périphérie	0 d	30	0 d	159	9 d	803	**	117	15 d	1 108
Gatineau	**31 c**	**877**	**161 b**	**5 620**	**345 b**	**11 075**	**40 c**	**2 590**	**577 a**	**20 162**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 21 - Hull	5,4 d	3,4 d	4,7 c	1,9 b	3,9 c	2,9 b	**	1,1 a	4,6 b	2,3 b
Zone 22 - Aylmer	8,1 b	9,1 b	4,9 b	4,6 c	4,3 b	3,7 c	**	**	4,6 b	4,1 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	3,0 d	6,0 d	5,0 c	4,9 c	2,5 c	**	4,2 b	4,8 c
Zone 24 - Périphérie	0,0 d	0,0 d	**	0,0 d	2,6 c	1,2 d	**	**	3,8 d	1,3 d
Gatineau	**5,6 d**	**4,8 c**	**4,2 c**	**3,2 c**	**4,2 b**	**3,6 b**	**5,0 d**	**1,6 c**	**4,4 b**	**3,3 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Zone 21 - Hull	++	++	1,3 d	2,0 b	++	1,8 c	++	2,5 b	0,9 d	2,0 a
Zone 22 - Aylmer	**	**	1,0 a	++	++	++	**	**	1,1 a	++
Zone 23 - Gatineau	**	**	++	1,9 c	++	++	++	++	++	++
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	++	++	++	**	**	**	++
Gatineau	++	++	++	1,9 b	++	1,4 a	++	1,7 c	++	1,4 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Gatineau										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	6,8 c	2,6 b	2,9 b	2,8 b	4,6 c	4,1 c	3,8 d	1,5 a	4,1 b	3,3 b
1975 à 1989	**	2,3 c	5,2 c	2,9 c	4,1 b	3,1 c	4,3 d	2,8 c	4,2 b	3,0 b
1990 ou après	**	**	1,6 c	4,5 d	3,5 d	2,0 c	**	0,5 b	3,9 d	2,3 c
Tous les immeubles	5,0 d	3,5 c	4,0 c	2,9 b	4,0 b	3,1 b	5,0 d	1,5 c	4,2 b	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Gatineau										
Avant 1960	408 c	426 b	506 b	485 a	588 a	598 a	762 c	749 b	547 b	556 a
1960 à 1974	486 a	499 a	571 a	583 a	653 a	657 a	761 a	750 a	622 a	630 a
1975 à 1989	485 a	467 a	579 a	581 a	640 a	642 a	698 a	743 a	632 a	633 a
1990 ou après	491 d	509 a	573 a	576 a	750 a	724 a	808 a	779 a	724 a	714 a
Tous les immeubles	474 a	487 a	565 a	565 a	667 a	662 a	760 a	762 a	643 a	642 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Gatineau										
3 à 5 unités	**	**	**	**	4,7 d	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	**	**	2,6 c	3,5 d	3,2 d	**	0,1 b	3,5 c	2,6 b
20 à 49 unités	1,7 a	6,9 a	1,4 a	2,9 a	5,5 a	3,2 a	5,3 a	4,2 a	4,6 a	3,3 a
50 à 99 unités	4,3 a	3,5 a	2,9 a	1,8 a	5,4 a	4,5 a	5,6 a	4,6 a	4,2 a	3,3 a
100 unités et +	4,1 a	5,0 a	2,0 a	4,5 a	2,3 a	3,6 a	1,9 a	0,0 a	2,4 a	3,9 a
Tous les immeubles	5,0 d	3,5 c	4,0 c	2,9 b	4,0 b	3,1 b	5,0 d	1,5 c	4,2 b	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Gatineau										
3 à 5 unités	393 b	431 b	503 a	503 a	656 a	627 a	775 b	749 a	632 a	612 a
6 à 19 unités	435 b	455 b	530 a	525 a	646 a	645 a	743 a	766 a	632 a	635 a
20 à 49 unités	472 a	474 a	575 a	592 a	668 a	677 a	704 a	718 a	649 a	660 a
50 à 99 unités	527 a	513 a	596 a	606 a	687 a	701 a	765 a	767 a	642 a	650 a
100 unités et +	522 a	529 a	631 a	642 a	740 a	748 a	858 a	877 a	684 a	694 a
Tous les immeubles	474 a	487 a	565 a	565 a	667 a	662 a	760 a	762 a	643 a	642 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 21 - Hull	**	0,5 b	4,1 d	2,2 c	3,4 a	2,3 a	3,4 a	2,8 a	2,2 a	1,7 a
Zone 22 - Aylmer	4,0 d	4,6 d	5,1 c	3,4 d	**	**	**	**	5,1 a	3,5 a
Zone 23 - Gatineau	4,9 d	**	2,6 c	3,3 d	5,6 a	4,0 a	5,9 a	3,7 a	**	12,3 a
Zone 24 - Périphérie	5,1 d	**	**	1,2 d	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Gatineau	**	**	3,5 c	2,6 b	4,6 a	3,3 a	4,2 a	3,3 a	2,4 a	3,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Gatineau										
Moins de 500 $	**	**	**	0,6 b	**	0,5 b	**	**	5,7 d	0,9 d
500 à 599 $	6,1 c	2,6 a	4,6 d	3,2 d	3,8 d	3,4 d	0,0 d	**	4,3 c	3,2 c
600 à 699 $	**	a.l.e.	2,5 b	1,6 a	5,3 c	3,6 c	**	1,2 d	4,3 b	2,9 b
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	1,0 d	0,9 a	2,4 b	2,9 c	5,2 d	2,0 c	2,9 b	2,6 b
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	4,3 d	1,4 a	**	**	4,5 d	1,5 d
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	0,0 d	**	0,0 d
Toutes les fourchettes	5,0 d	3,5 c	4,0 c	2,9 b	4,0 b	3,1 b	5,0 d	1,5 c	4,2 b	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Énquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64385_2007_A01